Deutscher Bundestag **Drucksache 14/5670**
14. Wahlperiode 28. 03. 2001

Änderungsantrag

der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Christine Ostrowski, Maritta Böttcher, Dr. Ruth Fuchs, Ulla Jelpke, Sabine Jünger, Heidemarie Lüth, Rosel Neuhäuser, Petra Pau, Roland Claus und der Fraktion der PDS

zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung – Drucksachen 14/4553, 14/5663 –

Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

Der Bundestag wolle beschließen:

Artikel 1 [Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs] Nr. 3 wird wie folgt geändert:

1. § 542 [Ende des Mietverhältnisses] wird wie folgt geändert:

   Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

   „(3) Die Vertragsparteien können das Mietverhältnis auch durch Abschluss eines Aufhebungsvertrags beenden. Die jeweils andere Partei ist verpflichtet, zu dem Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags i einer Frist von vier Wochen Stellung zu nehmen."

2. § 543 [Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund] wird wie folgt geändert:

   In Absatz 3 Satz 2 werden die Nummern 1 und 2 gestrichen. Die bisherige Nummer 3 wird ohne Nummerierung an den Satzteil „Dies gilt nicht, wenn" angefügt.

3. Nach § 549 wird folgender § 549a eingefügt:

   „§ 549a
   Zuweisung bei Obdachlosigkeit

   Zu Gunsten eines von Obdachlosigkeit bedrohten oder betroffenen Menschen können die zuständigen Stellen nach Maßgabe von Rechtsvorschriften ein Mietverhältnis durch Zuweisung begründen. In der Zuweisung ist festzulegen, ob der Mieter oder die zuweisende Stelle die Zahlung der Miete schuldet bzw. wer dafür bürgt."

4. Nach § 550 wird folgender § 550a eingefügt:

   „§ 550a
   Partner des Mietvertrags

   (1) Der Ehegatte des Mieters, der mit diesem einen gemeinsamen Haushalt führt, kann durch eine von beiden Ehepartnern zu unterzeichnende schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter in das Mietverhältnis eintreten.

(2) Entsprechendes gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.“

5. Nach § 550a – neu – wird folgender § 550b eingefügt:

„§ 550b
Wohngemeinschaft

(1) Wird die Mietsache an eine Wohngemeinschaft vermietet, so ist der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und allen Mitgliedern dieser Wohngemeinschaft abzuschließen. Wird nichts anderes vereinbart, sind die Mitglieder als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet.

(2) Die Wohngemeinschaft kann vom Vermieter die Einwilligung zum Eintritt weiterer Mitglieder in den Mietvertrag verlangen, es sei denn, dem Vermieter ist aus einem in der betreffenden Person liegenden wichtigen Grund oder wegen übermäßiger Belegung des Wohnraums der Eintritt nicht zuzumuten.

(3) Eine zum Nachteil der Mieter abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

6. § 553 [Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte] wird wie folgt geändert:

Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums oder zeitweilig den gesamten Wohnraum einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.“

7. § 554 [Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen] wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:

„Bei Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser gilt Satz 1 nicht, wenn die Maßnahmen wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Als wirtschaftlich vertretbar gelten Aufwendungen, die sich innerhalb der üblichen Gebrauchsdauer der Mietsache durch Senkung der regelmäßig anfallenden Betriebskosten amortisieren.“

Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden die Sätze 4 und 5.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, so ist die Maßnahme bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu unterlassen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.“

8. Nach § 554a wird folgender § 554b eingefügt:

„§ 554b
Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung

(1) Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung der Mietsache durch zusätzliche Einrichtungen wie Einbaumöbel, Fußbodenbeläge, Sanitärarmaturen u. Ä. hat der Vermieter zu dulden.

(2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Das gilt nicht, wenn die Mietsache durch die verbessernde Maßnahme lediglich in einen Zustand versetzt worden ist, wie er allgemein üblich ist oder wenn die Mietsache dadurch erheblich beschädigt würde.

(3) Bauliche Veränderungen der Mietsache, die der Mieter durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf die Zustimmung nur verweigern, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere wenn die baulichen Veränderungen den Wohnraum nicht verbessern oder ihn in einen Zustand versetzen sollen, der allgemein nicht üblich ist. Ein wichtiger Grund ist auch gegeben, wenn der Vermieter selbst vergleichbare Maßnahmen vorgesehen hat und die Verwirklichung in angemessener Zeit nachweisbar vorgesehen ist.

(4) Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses kann bei einer vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderung nur verlangt werden, wenn vor Beginn der Arbeiten keine Zustimmung des Vermieters eingeholt wurde oder wenn dies mit dem Mieter bei Erteilung der Zustimmung vereinbart wurde."

9. Nach § 554b – neu – wird folgender § 554c eingefügt:

„§ 554c
Schönheits- und Kleinreparaturen

(1) Schönheits- und Kleinreparaturen gehören zu den Pflichten des Vermieters nach § 535 Abs. 1.

(2) Abweichend von Absatz 1 kann zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden, dass der Mieter die während der Mietzeit in der Wohnung anfallenden Schönheitsreparaturen übernimmt. Schönheitsreparaturen sind Arbeiten zur Beseitigung von Abnutzungen innerhalb des Wohnraums, wie sie durch vertragsgemäßen Gebrauch entstehen. Sie umfassen das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren auf der Innenseite der Wohnung. Sie sind fachgerecht, jedoch nicht zwingend vom Fachhandwerker auszuführen.

(3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht ein Anspruch des Vermieters auf Ausführung von Schönheitsreparaturen nur, wenn die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses vom Vermieter renoviert überlassen wurde oder sie sich bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht geeigneten malermäßigen Zustand befindet und sie sich nicht schon bei Beginn des Mietverhältnisses in diesem Zustand befand.

(4) Die Übernahme der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen geringen Umfangs (Kleinreparaturen) durch den Mieter kann nur unter der Voraussetzung vereinbart werden, dass

a) die zu erhaltenden Objekte ausdrücklich bezeichnet sind;

b) die aufzuwenden Kosten 0,5 vom Hundert der jährlichen Netto-Kaltmiete im Einzelfall und 2 vom Hundert der jährlichen Netto-Kaltmiete insgesamt nicht übersteigen.

(5) Eine zum Nachteil der Mieter abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

10. Nach § 554c – neu – wird folgender § 554d eingefügt:

„§ 554d
Haustierhaltung

(1) Der Mieter hat das Recht auf Haltung von Haustieren in den Mieträumen. Art und Zahl der Tiere müssen der Größe des Wohnraums und dem Charakter der Wohnanlage angemessen sein.

(2) Der Vermieter kann die Haustierhaltung nach Abmahnung untersagen bzw. die Entfernung der Tiere aus dem Wohnraum verlangen, wenn

a) eine artgerechte Tierhaltung nicht gewährleistet ist;

b) andere Mieter durch die Tierhaltung beeinträchtigt oder Menschen gefährdet werden;

c) Wohnräume, Nebenräume und Wohnanlage nachhaltig beschädigt oder mehrfach verschmutzt wurden.

(3) Kommt der Mieter der Aufforderung zur Entfernung der Tiere nach Absatz 2 nicht nach, so ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung nach § 543 berechtigt. Das Verhalten des Mieters gilt als wichtiger Grund."

11. § 556 [Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten] wird wie folgt geändert:

    a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

    „(1) Die Miete umfasst die Grundmiete und den Betrag für Betriebskosten. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Art und Anzahl der umlagefähigen Betriebskosten festzusetzen."

    b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

    „(2) Die Kaltmiete besteht aus der Grundmiete (Netto-Kaltmiete) und den Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten. Die Warmmiete bezeichnet die Grundmiete und die Betriebskosten einschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasser. Enthält der Mietvertrag keine Unterscheidung zwischen Grundmiete und Betriebskosten, gilt im Zweifel eine Warmmiete als Bruttomiete vereinbart, die Erhöhungen der Betriebskosten ausschließt."

    c) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden die Absätze 3 und 4.

    d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5 und erhält folgende Fassung:

    „(5) Eine zum Nachteil des Mieters vom Absatz 3 Satz 2 oder Absatz 4 Satz 1 bis 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

12. § 557 [Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz] wird wie folgt geändert:

    a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

    „Änderung der Miethöhe nach Vereinbarung und Gesetz"

    b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

    „(1) Während des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Erhöhung oder eine Senkung der Miete vereinbaren."

    c) In Absatz 2 werden die Wörter „als Staffelmiete nach § 557a oder" gestrichen.

13. § 557a [Staffelmiete] wird gestrichen.

14. Der bisherige § 557b [Indexmiete] wird § 557a. § 557a (neu) wird wie folgt geändert:

    Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

    „(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen."

15. § 558 [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete] wird wie folgt geändert:

    a) In Absatz 1 wird Satz 3 wie folgt gefasst:

    „Erhöhungen nach § 560 werden nicht berücksichtigt."

b) In Absatz 2 werden die Wörter „in den letzten vier Jahren“ gestrichen.

c) Absatz 3 wie folgt gefasst:

„(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).“

d) Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden gestrichen.

e) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 4.

16. § 558a [Form und Begründung der Mieterhöhung] wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nr. 4 zweiter Halbsatz wird wie folgt gefasst:

„hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen eines anderen Vermieters am Ort.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Enthält ein Mietspiegel nach den §§ 558c oder 558d oder eine Mietdatenbank nach § 558e Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.“

17. § 558b [Zustimmung zur Mieterhöhung] wird wie folgt geändert:

Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Klage muss innerhalb von zwei weiteren Monaten erhoben werden.“

18. § 558c [Mietspiegel] wird wie folgt geändert:

Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) In Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.“

19. Die § 559 [Mieterhöhung bei Modernisierung], § 559a [Anrechnung von Drittmitteln] und § 559b [Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung] werden gestrichen.

20. § 561 [Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung] wird wie folgt geändert:

Absatz 1 erster Halbsatz wird wie folgt gefasst:

„Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 geltend, ...“.

21. Nach § 564 wird folgender § 564a eingefügt:

„§ 564a
Wohnungstausch

(1) Bei einem durch Vertrag vereinbarten Wohnungstausch tritt der jeweilige Tauschpartner mit dem Einzug in die Wohnung in das Mietverhältnis des anderen ein und übernimmt damit dessen Rechte und Pflichten. Der Tauschvertrag ist schriftlich abzuschließen und bedarf der Zustimmung der Vermieter.

(2) Die Tauschpartner können von den Vermietern die Zustimmung zum Tauschvertrag verlangen. Das gilt nicht, wenn in der Person eines der Tauschpartner ein wichtiger Grund vorliegt, eine der Wohnungen übermäßig belegt würde oder den Vermietern der Tausch aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

22. Nach § 568 wird folgender § 568a eingefügt:

„§ 568a
Beendigung des Mietverhältnisses einer Wohngemeinschaft

Im Falle eines Mietvertrags mit einer Wohngemeinschaft nach § 550b – neu – sollen beim Ausscheiden von Mitgliedern unter Fortsetzung der Wohngemeinschaft im Übrigen die notwendigen Vereinbarungen zwischen den Mitgliedern der Wohngemeinschaft und dem Vermieter getroffen werden. Kommt es nicht zu entsprechenden Vereinbarungen, kann das Mietverhältnis von beiden Seiten nur insgesamt beendet werden.“

23. § 573 [Ordentliche Kündigung des Vermieters] wird wie folgt geändert:

    In Absatz 2 wird die Nummer 3 gestrichen.

24. § 574 [Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung] wird wie folgt geändert:

    Absatz 2 wie folgt gefasst:

    „(2) Eine Härte liegt in der Regel vor, wenn Schwangere, Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern, Kinderreiche mit drei oder mehr Kindern, Menschen ab einem Alter von 70 Jahren oder Menschen mit schweren Behinderungen betroffen sind. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.“

25. § 575 [Zeitmietvertrag] wird wie folgt geändert:

    a) Absatz 1 Satz 1 erster Halbsatz wird wie folgt gefasst:

       „(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit, jedoch nicht für mehr als fünf Jahre eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit.“

    b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

       „Entfällt der Grund, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.

    c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

       „(4) Der Mieter kann vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn ein Härtefall nach § 574 Abs. 1 und 2 vorliegt.“

    d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

26. § 577a [Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung] wird wie folgt geändert:

    In Absatz 1 wird der Satzteil „oder 3“ gestrichen.

Berlin, den 28. März 2001

Dr. Evelyn Kenzler
Christine Ostrowski
Maritta Böttcher
Dr. Ruth Fuchs
Ulla Jelpke
Sabine Jünger
Heidemarie Lüth
Rosel Neuhäuser
Petra Pau
Roland Claus und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

Das Recht auf angemessenen Wohnraum gehört zu den grundlegenden Menschenrechten. In Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 ist der Anspruch jedes Menschen auf eine „Lebenshaltung“ verankert, „die seine und seiner Familie Gesundheit und Wohlbefinden einschließlich...Wohnung...gewährleistet“. In Artikel 11 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von 1966 erkennen die Vertragsstaaten, zu denen auch die Bundesrepublik Deutschland gehört, „das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Unterbringung“. Im Grundgesetz ist – im Unterschied zu vielen deutschen Länderverfassungen – das Recht auf Wohnung nicht verankert. Verfassungsrechtliche Grundlagen dieses Rechts ergeben sich jedoch aus dem Sozialstaatsprinzip des Artikels 20 Abs. 1 GG und aus Artikel 1 [Menschenwürde], Artikel 3 [Gleichheit vor dem Gesetz] und Artikel 14 [Eigentum, Erbrecht, Enteignung] GG.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte in seinem Beschluss vom 26. Mai 1993: „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung hat der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen. Es stellt eine privatrechtliche Rechtsposition dar, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist.“ (BVerfG 89,6)

Die Wohnung ist nicht bloß ein Investitionsobjekt und Wirtschaftsgut, nicht einfach eine Ware, die auf dem freien Markt nach Angebot und Nachfrage gehandelt wird, sondern ein lebenswichtiges soziales Gut für Mieterinnen und Mieter sowie für Wohnungssuchende. Ein soziales und durchschaubares Wohnraummietrecht ist deshalb für die Menschen, die ihr Recht auf Wohnung nur durch Anmietung einer Wohnung verwirklichen können, von existenzieller Bedeutung, wie kaum ein anderes Rechtsgebiet.

Selbstverständlich muss das Wohnraummietrecht einen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen aller Beteiligten gewährleisten. Es muss auch die legitimen Interessen der Vermieterinnen und Vermieter berücksichtigen, denn sie sind es, die Mietwohnungen errichten, instand setzen, instand halten, modernisieren und damit die Voraussetzung dafür schaffen, dass das soziale Gut Wohnung zur Verfügung steht. Beim Abschluss, bei der Verwirklichung und bei der Beendigung von Mietverträgen stehen sich jedoch in der Regel ungleiche Parteien gegenüber. Vermieterin und Vermieter befinden sich aufgrund ihrer Stellung als Eigentümer gewöhnlich in einer weitaus stärkeren Position als Mieterin und Mieter. Deshalb muss der Wahrung und dem Ausbau des Mieterschutzes besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Vertragsfreiheit müssen daher im Mietrecht sachgerechte und angemessene Schranken gesetzt werden.

Ein Gesetzgebungsvorhaben, das den Anspruch erhebt, das Mietrecht zu reformieren, muss sich daran messen lassen, ob es den hier entwickelten prinzipiellen Gesichtspunkten entspricht. Für den Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), Bundestagsdrucksache 14/4553, trifft das auch in der verbesserter Fassung des Rechtsausschusses, Bundestagsdrucksache 14/5663, nur in Ansätzen zu.

Die Zusammenfassung der zivilrechtlichen Regelungen zum Wohnraummietrecht im BGB ist zu begrüßen. Die versuchte Neugliederung und Vereinfachung ist jedoch inkonsequent. Die sprachliche Überarbeitung macht den Entwurf für Laien leserlicher, verständlicher und handhabbarer, ohne dass jedoch davon die Rede sein kann, er sei wirklich lebendig und volksnah geschrieben. Richtig ist, dass die Mietverhältnisse über Wohnraum als die bedeutsamsten Mietverhältnisse in das Zentrum der Regelung gestellt wurden und dass das Wohnraummietrecht nach dem natürlichen Ablauf eines Mietverhältnisses gegliedert wurde. Die Mietparteien erhalten durch die Zusammenfassung des Mietrechts über Wohnraum in Teil II keinen hinreichenden Aufschluss über ihre Rechte und Pflichten, sondern müssen ständig die Regelungen in eil II mit den allgemeinen Regelungen in Teil I in Beziehung setzen. Das erschwert die Verständlichkeit.

Der Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes bringt einige inhaltliche Verbesserungen für die Mieterinnen und Mieter, z. B. die Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, die Einführung einer Kündigungsfrist für den Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, die Abschaffung der Möglichkeit zur Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten, die Aufwertung der Mietspiegel und die teilweise Anerkennung einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft im Mietrecht. Es bleiben aber erhebliche Def zite.

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, diese Def zite zu beseitigen und damit eine wirkliche Reform des Wohnraummietrechts zu erreichen.

– Es wird auf den Abschluss eines Aufhebungsvertrags als geeignete Möglichkeit zur Beendigung von Mietverhältnissen orientiert.

– Es wird die rechtliche Möglichkeit geschaffen, ein Mietverhältnis mit Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen durch Zuweisung zu begründen.

– Es wird die rechtliche Möglichkeit des Eintritts von Ehepartnern und Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, in das Mietverhältnis schon zu Lebzeiten des Mieters und nicht erst nach dessen Tod geschaffen.

– Der Abschluss und die Beendigung von Mietverträgen mit Wohngemeinschaften werden geregelt.

– Die Pflicht zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme wird klarer und mieterfreundlicher geregelt.

– Es wird eine Regelung für Schönheits- und Kleinreparaturen geschaffen, die eine Übernahme der Kosten durch den Mieter ermöglicht, zugleich aber eindeutig und nicht abdingbar begrenzt.

– Die Pflicht des ermieters zur Duldung von Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung der Wohnung wird gesetzlich verankert und deren Abwicklung bei Beendigung des Mietverhältnisses geregelt.

– Es wird eine Bestimmung über Voraussetzung und Grenzen der Haustierhaltung in der Wohnung aufgenommen.

– Es wird Klarheit geschaffen, dass nicht nur Mieterhöhung, sondern auch Mietsenkung nach Vereinbarung und Gesetz erfolgen können.

– Es wird Klarheit geschaffen, dass beim Fehlen einer Unterscheidung zwischen Grundmiete und Betriebskosten im Mietvertrag eine Erhöhung der Betriebskosten im Zweifel ausgeschlossen ist.

– Bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden alle Mieten zugrunde gelegt, nicht nur die Neuabschlüsse oder Veränderungen der Mieten in den letzten vier Jahren.

– Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern werden zur Aufstellung von Mietspiegeln verpflichtet. Die Rolle der Mietspiegel als Begründungsmitte für Mieterhöhungen wird weiter gestärkt.

– Die Modernisierungsumlage wird abgeschafft.

– Der Wohnungstausch für Mieter soll erleichtert werden.

– Die Staffelmiete soll abgeschafft werden.

– Die Verwertungskündigung soll generell abgeschafft werden.

– Die Regelungen über die Mietverträge auf Zeit werden mieterfreundlicher gestaltet.

– Beim Widerspruch des Mieters gegen eine Kündigung wird der Begriff der Härte dahin gehend gesetzlich def niert, dass Härte in der Regel dann vor - liegt, wenn Schwangere, Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern, Kinderreiche mit drei oder mehr Kindern, Menschen mit einem Lebensalter ab 70 Jahren oder Menschen mit schweren Behinderungen betroffen sind.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Nummer 1 (§ 542 Ende des Mietverhältnisses)

Auch wenn der Abschluss eines Aufhebungsvertrages zur Beendigung des Mietverhältnisses schon nach den allgemeinen Regeln des BGB juristisch möglich ist, erscheint es zweckmäßig, durch die ausdrückliche Aufnahme dieser Möglichkeit in die Regelung des § 542 orientierend zu wirken. In der Praxis weit verbreitet ist die irrtümliche Auf fassung, dass nur durch Kündigung eine Beendigung eines Mietverhältnisses herbeigeführt werden könne. Die Beendigung durch Aufhebungsvertrag entspricht gerade der in der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung hervorgehobenen partnerschaftlichen Kooperation zwischen Mieterinnen/Mietern einerseits und V ermieterinnen/Vermietern andererseits und ermöglicht es, auf diesem W ege auch die für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlichen V ereinbarungen zu tref fen und dadurch Streitfälle zu minimieren.

Zu Nummer 2 (§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Sowohl eine Frist als auch eine Abmahnung sollten, außer im Fall des Verzugs, in jedem anderen Fall erforderlich sein, um der Mieterin/dem Mieter Gelegenheit zur Änderung ihres/seines Verhaltens zu geben. Deshalb wird vor geschlagen, die Nummern 1 und 2 in Absatz 3 zu streichen.

Zu Nummer 3 (§ 549a Zuweisung bei Obdachlosigkeit)

Solange in der Bundesrepublik Deutschland Obdachlosigkeit besteht, sollte es auch ein mietrechtliches Instrumentarium geben, um Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zu helfen – und zwar im Einzelfall auch gegen die Vorurteile und den W iderstand von Vermieterinnen und Vermietern. Deshalb soll die rechtliche Möglichkeit geschaf fen werden, ein Mietverhältnis durch Zuweisung zu begründen. Diese Möglichkeit bedarf der näheren Ausgestaltung durch Rechtsvorschriften, die die Kommunen in den Stand setzen, Zuweisungen auszusprechen und die f nanziellen Folgen zu tragen.

Zu Nummer 4 (§ 550a Partner des Mietvertrags)

Es ist inkonsequent und kann nicht hingenommen werden, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung sich zur rechtlichen Stellung der Ehepartner der Mieterin/des Mieters bzw. der „Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer

angelegten gemeinsamen Haushalt führen“ als mögliche Partner des Mietvertrags erst im Zusammenhang mit dem Tod der Mieterin/des Mieters äußert, nämlich in § 563. Die Lebenswirklichkeit in unserer Gesellschaft und die notwendige rechtliche Gleichbehandlung der Ehepartner untereinander sowie das Erfordernis der Gleichstellung aller Lebensweisen gebieten es, die Möglichkeit des Eintritts in ein Mietverhältnis schon zu Lebzeiten der Mieterin/des Mieters zu regeln. Dieses Ziel verfolgt die Einfügung des neuen § 550a, der dem § 563 des Regierungsentwurfs nachgebildet ist.

Zu Absatz 1

Die Ehepartnerin/der Ehepartner soll unter der Bedingung das Eintrittsrecht in das Mietverhältnis erhalten, dass sie/er mit der Mieterin/dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt. Es handelt sich um ein Eintrittsrecht, das ausgeübt werden kann, aber nicht muss. Der Ehepartnerin/dem Ehepartner soll die Entscheidung über den Eintritt ermöglicht werden – sowohl zu Lebzeiten als auch im Falle des Todes des Ehepartners. Dies entspricht den häufig gegebenen Lebensumständen.

Zu Absatz 2

Das Eintrittsrecht sollen auch die Personen erhalten, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen (zur näheren Charakterisierung dieser Lebensweisen vgl. Begründung zum Regierungsentwurf des Mietrechtsreformgesetzes, S. 92 f.). Damit wird in dieser Frage eine rechtliche Gleichstellung anderer Lebensweisen mit der Ehe geschaffen und vor allem die Diskriminierung homosexueller Partnerschaften aufgehoben. Im Interesse der Überschaubarkeit der Mietverhältnisse wird jedoch keine Veranlassung gesehen, auch den anderen Familienangehörigen, „die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen“ (vgl. § 563 Abs. 2 Satz 1 des Entwurfs der Bundesregierung) schon zu Lebzeiten der Mieterin/des Mieters ein solches Eintrittsrecht zu gewähren.

Zu Nummer 5 (§ 550b Wohngemeinschaft)

Es ist erforderlich, die im Leben durchaus nicht selten vorkommende und in den Medien immer wieder vorgestellte Wohngemeinschaft – „WG“ – bei der mietrechtlichen Regelung zu berücksichtigen. Zur Persönlichkeitsentfaltung gehört auch das Recht, in eine Wohngemeinschaft einzutreten. Zugleich ist es im Interesse aller Beteiligten notwendig, eine klare juristische Regelung zu treffen, die allgemein mit der zivilrechtlichen und speziell mit der Regelung der Wohnraummietverhältnisse im Einklang steht.

Zu Absatz 1

Die vorgeschlagene Regelung für den Abschluss des Mietvertrags sichert zunächst die gleichberechtigte Stellung aller Mitglieder der Wohngemeinschaft als Vertragspartner. Die Vertragsfreiheit bleibt gewahrt. Die Vermieterin/der Vermieter ist frei, einen Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft abzuschließen oder nicht. Wenn er jedoch einen solchen Vertrag abschließt, dann muss das mit allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft erfolgen.

Zu Absatz 2

Die vorgeschlagene Regelung für den Fall des Eintritts weiterer Mitglieder orientiert sich an den Bestimmungen des § 553 des Regierungsentwurfs zur Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte. Sie trägt der Tatsache Rechnung, dass der Mitgliederbestand von Wohngemeinschaften naturgemäß einer gewissen Fluktuation unterliegt. Die aufgeführten Gründe der Nichtzumutbarkeit schützen die Vermieterin/den Vermieter hinreichend.

Zu Nummer 6 (§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte)

In der Neufassung von Absatz 1 wurde die Möglichkeit vorgesehen, nicht nur einen Teil, sondern zeitweilig auch den gesamten Wohnraum einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Die praktischen Gründe für diese Erweiterung liegen darin, dass es in unserer Zeit verstärkter Mobilität häufig vorkommt, dass alle Partner des Mietvertrags auf der Mieterseite bzw. alle Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen, aus beruflichen Gründen zeitweilig ihren Wohnsitz nicht am Ort ihres gemieteten Wohnraums haben. In solchen Fällen sollte die zeitweilige Überlassung der ganzen Wohnung möglich sein.

Zu Nummer 7 (§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

Zu Buchstabe a

Es ist nicht gerechtfertigt, der Mieterin/dem Mieter nach Maßnahmen zur Einsparung von Wasser und Energie auf Dauer eine höhere Miete zuzumuten. Die Einsparung von Wasser und Energie sollte nach Amortisation der Aufwendungen auf eine Senkung der Betriebskosten durchschlagen. Der Vorschlag ist dem § 5 des Energie-Einsparungsgesetzes nachgebildet.

Zu Buchstabe b

Die im Entwurf der Bundesregierung vorgesehene Frist von einem Monat für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts der Mieterin/des Mieters im Falle der Modernisierung wurde durch den Vorschlag zur Neufassung des Absatzes 3 auf zwei Monate verlängert. Innerhalb der kürzeren Frist ist es der Mieterin/dem Mieter schwer möglich, eine andere angemessene Wohnung zu finden. Di alte Regelung des § 541b Abs. 2, wonach die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen ist, wenn die Mieterin/der Mieter das Sonderkündigungsrecht ausübt, wurde wieder aufgenommen. Wir folgen insoweit der Begründung des Deutschen Mieterbundes für die Beibehaltung dieser Regelung: „Sie ist auch dem Vermieter zumutbar. Zum einen ist er derjenige, der durch die angekündigte Vertragsänderung die Ursache für den Wohnungswechsel gesetzt hat, zum anderen kann er, falls der Mieter auszieht, die Arbeiten in einer leeren Wohnung und damit viel einfacher durchführen. Für den Mieter ist es unzumutbar, neben der Organisation seines Umzuges auch noch dem Vermieter zur Durchführung seiner Modernisierungsmaßnahmen die Wohnung zugänglich zu machen." Bei der Bestimmung des Inhalts der Mitteilungspflichten der Vermieterin/des Vermieters wurde die strengere Regelung des § 554 Abs. 2 – alt – wieder aufgenommen. Es sollte nicht zugelassen werden, dass die Vermieterin/der Vermieter durch vage Mitteilungen („voraussichtlich"), die dann leicht zu Ungunsten der Mieterin/des Mieters angewandt werden können, sich Vorteile verschaffen. Die Modernisierungsmaßnahmen sollen und können genau benannt werden.

Zu Nummer 8 (§ 554a Schönheits- und Kleinreparaturen)

Es ist ein Mangel des Regierungsentwurfs, dass im sachlichen Zusammenhang mit der Regelung der Pflichten der Vermieterin/des Vermieters zur Erhaltung der Wohnung der Eindruck erweckt wird, der im § 535 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs enthaltene Grundsatz („Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.") würde ohne Einschränkungen gelten. Tatsächlich ist es jedoch so, dass die Vermieterin/der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen durch Klauseln im Mietvertrag mehr oder weniger vollständig auf die Mieterin/den Mieter abwälzt. Es ist Usus geworden, dass die Mieterin/der Mieter nach eigenem Geschmack Schönheits-

reparaturen selbst durchführt oder durchführen lässt. Deutlich wird das auch durch die Flut von Gerichtsentscheidungen und Abhandlungen in der Literatur.

Ähnlich verhält es sich mit der Übernahme der Kosten für Kleinreparaturen durch die Mieterin/den Mieter. Es handelt sich in der Regel um die Reparatur solcher Bestandteile der Wohnung, die im besonderen Maße dem Verschleiß durch die Mieterin/dem Mieter unterliegen und die die Mieterin/der Mieter oft auf eigene Kosten vornimmt.

Es ist daher geboten, diese Realität in einer Regelung zu erfassen und zugleich Missbräuchen bei der Ausgestaltung solcher freiwilligen Verpflichtungen de Mieterin/des Mieters entgegenzuwirken. Die vorgeschlagene Einfügung des § 554a verfolgt das Ziel, die Erfahrungen des praktischen Lebens in Form einer Kann-Bestimmung aufzugreifen und zugleich einer ausufernden Übertragung von Erhaltungsmaßnahmen auf die Mieterinnen und Mieter Schranken zu setzen.

Zu Absatz 1

Es wird klargestellt, dass der Vermieter im Rahmen der Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch für die Vornahme von Schönheits- und Kleinreparaturen zuständig ist, dass die Übernahme durch den Mieter folglich keine gesetzliche Verpflichtung ist, sonder vereinbart werden kann.

Zu Absatz 2

Im Interesse der Streitvermeidung wurde eine Legaldefinition der Schönheitsreparaturen in den Absatz 1 aufgenommen. Schönheitsreparaturen sollen fachgerecht ausgeführt werden. Durch diese Anforderung soll ein gewisser Qualitätsstandard der Arbeiten sicher gestellt werden, der auch durch Eigenleistung erbracht werden kann. Die Ausführung durch Fachhandwerker soll dagegen nicht verlangt werden können.

Zu Absatz 3

Da Streitigkeiten über die Übernahme von Schönheitsreparaturen insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses entstehen, ist dazu eine klare Regelung erforderlich. Es soll unzulässig sein, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieterin/den Mieter ohne Rücksicht auf den Erhaltungszustand der Wohnung, wie er zu Beginn bzw. am Ende des Mietverhältnisses gegeben war, zur malermäßigen Instandsetzung der Wohnung zu verpflichten.

Zu Absatz 4

Die Regelung soll durch das Setzen eindeutiger Grenzen verhindern, dass der Mieterin/dem Mieter unvertretbar hohe Kosten für Kleinreparaturen aufgebürdet werden.

Zu Nummer 9 (§ 554b Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung)

Die Einfügung dieses Paragraphen soll dem Bedürfnis und der Bereitschaft von Mieterinnen und Mietern Rechnung tragen, durch selbst ausgeführte und selbst finanzierte Maßnahmen eine von ihr/ihm gewünschte erbesserung der Wohnung herbeizuführen. Dabei müssen die Interessen der Vermieterin/des Vermieters gebührend berücksichtigt werden. Deshalb haben Maßnahmen der Vermieterin/des Vermieters Vorrang vor Maßnahmen der Mieterin/des Mieters. Die Verpflichtung zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigun des Mietverhältnisses soll jedoch nicht unbegrenzt gelten. Bauliche Veränderungen haben in der Regel den Wohnwert erhöht und schlagen bei der Wiedervermietung zu Buche. Wenn die Wohnung durch die Mieterin/den Mieter nur in

einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, ist es unangemessen, von der Mieterin/ dem Mieter zu verlangen, dass die Wohnung in den alten Zustand zurückversetzt wird, der in der Regel eine Wedervermietung ausschließt.

Zu Nummer 10 (§ 554c Haustierhaltung)

In vielen Familien gehören heute Haustiere zu unverzichtbaren Mitbewohnern, ja „Mitgliedern der Familie“. Das Halten von Haustieren in der Wohnung hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen und ist für die meisten Menschen Normalität. Haustierhaltung gehört bei diesen Menschen zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit. Neben einer ausgeprägten T ierliebe ist es aber oft auch eine besondere Lebenssituation, die vor allem aus gesundheitlichen Gründen das Halten von Tieren notwendig macht. Für manche Menschen wird damit das Haustier sogar zu einem echten Lebenspartner . Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, das Recht auf Haustierhaltung im Mietrecht zu regeln.

Zu Absatz 1

Satz 2 macht deutlich, dass das Recht auf Haustierhaltung nicht unbegrenzt gelten soll. Art und Zahl der Tiere müssen der Größe des Wohnraums und dem Charakter der Wohnanlage entsprechen. Dies ist aus Gründen des T ierschutzes und des Schutzes der Mitbewohner vor Gefahren und Belästigungen, die von einer Haustierhaltung ausgehen können, geboten.

Zu Absatz 2

Die Vermieterin/der Vermieter kann unter den in den Buchstaben a bis c genannten Voraussetzungen nach Abmahnung die Tierhaltung untersagen und die Entfernung der Tiere verlangen. Das liegt im Interesse der anderen Mieterinnen und Mieter und ist zur Erhaltung der Mietsache in einem ordnungsgemäßen Zustand erforderlich.

Zu Absatz 3

Für den Fall, dass die Mieterin/der Mieter der Auf forderung der V ermieterin/ des Vermieters innerhalb einer angemessenen Frist nicht nachkommt, hat sie/er das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Das Verhalten der Mieterin/ des Mieters soll als wichtiger Grund für eine außer ordentliche fristlose Kündigung im Sinne von § 543 gelten.

Zu Nummer 11 (§ 556 Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten)

Zu Buchstabe a

Die Bundesregierung wird aufgefordert, durch eine neue Rechtsverordnung Art und Anzahl der umlagefähigen Betriebskosten sowohl für den geförderten wie für den frei finanzierten ohnungsbau festzusetzen. Der Katalog zu Anlage 3 des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ist dem Kostenmietprinzip entnommen und daher nur begrenzt anwendbar. Daher ist es folgerichtig, dass die Bundesregierung im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform eine Rechtsverordnung erarbeitet, die den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Zu Buchstabe b

Die in Absatz 1 des Entwurfs der Bundesregierung enthaltene Def nition der Miete soll durch Einfügung des Absatzes 2 durch die Definition weiterer Be griffe ergänzt werden, die verbreitet verwendet werden, nicht jedoch immer mit übereinstimmendem Inhalt: Kaltmiete, W armmiete. Ferner soll geregelt werden, was gilt, wenn der Mietvertrag keine Unterscheidung zwischen Grundmiete und Betriebskosten trif ft. Die Regelungen dienen der Rechtssicherheit und Streitvermeidung.

Zu Buchstabe d

Die neue Fassung des Absatzes 5 bezweckt, auch die Regelungen im bisherigen Absatz 4 Satz 2 und 3 (Frist für die Mitteilung der Abrechnung der Betriebskosten und Ausschluss einer Nachforderung nach Fristablauf) in das Verbot einer abweichenden Vereinbarung einzubeziehen. Die Mieterin/der Mieter muss sich darauf verlassen können, dass die Vermieterin/der Vermieter die Betriebskosten sorgfältig verwaltet und abrechnet.

Zu Nummer 12 (§ 557 Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz)

Zu den Buchstaben a und b

§ 557 sollte darauf hinweisen, dass eine vertragliche Vereinbarung nicht nur über eine Erhöhung der Miete, sondern auch über deren Senkung rechtlich möglich ist.

Zu Buchstabe c

Die Streichung des Bezugs auf die Staffelmiete ergibt sich aus der vorgeschlagenen Abschaffung der Staffelmiete (vgl. Nummer 15).

Zu Nummer 13 (§ 557a Staffelmiete)

Es wird vorgeschlagen, die Staffelmiete abzuschaffen. Sie bringt für die Mieterin/den Mieter unüberschaubare Risiken mit sich. Die Mieterinnen und Mieter können für einen längeren Zeitraum gewöhnlich nicht überblicken, ob sie den regelmäßig auf sie zukommenden Mietsteigerungen finanziell gewachsen sein werden. Es besteht die Gefahr, dass sie Opfer von Spekulationen werden. Das Kündigungsrecht der Mieterin/des Mieters nach vier Jahren ist kein ausreichender Schutz dagegen. Wie die Modernisierungsumlage ist auch die Staffelmiete ein Fremdkörper im Vergleichsmietensystem, weil sie von der Entwicklung des Wohnungsmarkts und der sich daraus ergebenden Vergleichsmiete völlig losgelöst ist.

Zu Nummer 14 (§ 557b Indexmiete)

Die Veränderung der Nummerierung ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung des bisherigen § 557a Staffelmiete. Die Änderung von Absatz 2 ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung von § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung (vgl. Nummer 22).

Zu Nummer 15 (§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

Zu Buchstabe a

In Absatz 1 wurde der Bezug auf § 559 wegen der vorgeschlagenen Abschaffung der Modernisierungsumlage gestrichen (vgl. Nummer 22).

Zu Buchstabe b

In Absatz 2 sollen die Wörter „in den letzten vier Jahren“ gestrichen werden, weil bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wieder alle Mieten zugrunde gelegt werden sollten, nicht nur die Neuabschlüsse und die Erhöhungen der Miete in den letzten vier Jahren. Durch das jetzige Verfahren erhalten die Neuabschlüsse ein zu starkes Gewicht. Zudem wird übersehen, dass auch eine Preisstagnation Teil des Marktgeschehens sein kann.

Zu Buchstabe c

Die Änderung von Absatz 3 ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung von § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung (vgl. Nummer 22).

Zu Buchstabe d

Die Kappungsgrenze soll auch für Mieterinnen und Mieter gelten, die wegen
Wegfalls der öffentlichen Bindung keine Fehlbelegungsabgabe mehr zahlen
müssen. Die im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehene Ausnahme-
regelung ist eine ungerechtfertigte Bevorzugung der Vemieterseite, zumal diese
selbst durch vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel den Wegfall der
Bindung veranlasst. Vollends benachteiligt sind Mieter, deren finanzielle Situa
tion sich z. B. durch Arbeitslosigkeit erheblich ändert. Es kann vorkommen,
dass sie nach Ablauf der Preisbindung ein Einkommen beziehen, das – wie bei
einem anderen Mieter schon vor Ablauf der Preisbindung – nicht zu einer Fehl-
belegungsabgabe führen würde. Während bei Letzterem die Miete nur unter
Berücksichtigung der Kappungsgrenze erhöht werden darf, soll für ehemalige
„Fehlbeleger“ die Kappungsgrenze nicht gelten. Um dies zu verhindern, sollen
die Absätze 4 und 5 gestrichen werden.

Zu Nummer 16 (§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung)

Zu Buchstabe a

Es soll die nicht selten vorkommende Praxis zukünftig ausgeschlossen werden,
dass die Vermieterin/der Vermieter eine Mieterhöhung mit Hinweis auf ver-
gleichbare Wohnungen aus seinem eigenen Bestand begründet. Diese Praxis
entbehrt jeder Objektivität.

Zu Buchstabe b

Es entspricht der generellen Aufwertung der Mietspiegel als Mittel zur Begrün-
dung von Mieterhöhungen, nicht nur die qualifizierten Mietspiegel, sondern
auch andere Mietspiegel und die Mietdatenbanken als vorrangige Beweismittel
zu bewerten. Da die Mietspiegel nach § 558c von der Gemeinde oder von den
Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder an-
erkannt sind, und da Mietdatenbanken ein objektives Verfahren darstellen, gibt
es keinen Grund, nur die qualifizierten Mietspiegel in die Regelung des § 558a
Abs. 3 einzubeziehen.

Zu Nummer 17 (§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung)

Im Rahmen der Zustimmungspflicht der Mieterin/des Mieters zu einer Erhö-
hung der Miete ist eine dreimonatige Klagefrist unangemessen lang. Die Ver-
kürzung dieser Frist auf zwei Monate soll für beide Parteien möglichst schnell
Klarheit über die Berechtigung der Mieterhöhung herbeiführen.

Zu Nummer 18 (§ 558c Mietspiegel)

Dem Regierungsentwurf ist generell eine höhere Wertschätzung des Miet-
spiegels als des geeignetsten Instruments zur Feststellung der ortsüblichen
Vergleichsmiete zu entnehmen. Im Widerspruch dazu steht jedoch, dass die
Regelung in § 558c sehr zurückhaltend ist: Gemeinden „sollen“ Mietspiegel er-
stellen, wenn „ein Bedürfnis“ besteht und der „Aufwand vertretbar“ ist. Eine
Verpflichtung der Gemeinden, Mietspiegel aufzustellen, ist nicht vorgesehen.
Es ist auf Dauer nicht gerechtfertigt, immer wieder das Argument der hohen
Kosten zu betonen, anstatt nach kostengünstigen Lösungen und Finanzierungs-
möglichkeiten zu suchen sowie die Kosten für die Erstellung von Mietspiegeln
und den Effekt für partnerschaftliche Mietverhältnisse gegeneinander abzuwä-
gen. Nach den positiven Erfahrungen mit Mietspiegeln bedarf es auch nicht
mehr eines Nachweises im Einzelfall, dass ein Bedürfnis für einen Mietspiegel
besteht – das generell bestehende Bedürfnis ist gesellschaftlich erwiesen.

Daher wird durch eine Neufassung von Absatz 4 vorgeschlagen, zunächst für
Gemeinden mit über 50 000 Einwohnern die Aufstellung von Mietspiegeln ver-

bindlich zu machen und das Kriterium des Bedürfnisses zu streichen. Die Finanzierung dieser Verpflichtung muss gesondert geregelt werden. Dieser Vorschlag ist ein Kompromiss. Eine konsequente Lösung wäre die verbindliche flächendeckende Einführung von Mietspiegeln als einziges Instrument, das nu im Ausnahmefall durch ein Gutachten ersetzt werden kann. Damit könnte das zweifelhafte Instrument der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen entfallen. Es würde eine maximale Mietgerechtigkeit für beide Parteien des Mietverhältnisses erreicht.

Zu Nummer 19 (§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559a Anrechnung von Drittmitteln und § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

In der Frage der Mieterhöhung bei Modernisierung zeigte sich im Zusammenhang mit den Bestrebungen, zu einer Reform des Mietrechts zu gelangen, eine merkwürdige Entwicklung. Zunächst war im Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz vorgesehen, die mögliche jährliche Umlegung der Modernisierungskosten auf die Mieterin/den Mieter von bisher 11 % auf 9 % zu reduzieren. Anlässlich der Vorstellung dieses Entwurfs in ihrem Festvortrag zum Deutschen Mietgerichtstag am 17. März 2000 äußerte die Bundesministerin der Justiz, Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin, sogar die Auffassung, die Beibehaltung einer Modernisierungsumlage sei keineswegs selbstverständlich. „Eigentlich hätten wir sie ganz streichen müssen, weil die Modernisierungsumlage, jedenfalls wenn wir ehrlich argumentieren, ebenso wie die Umlage von Kapitalkosten eigentlich ein Fremdkörper im Vergleichsmietensystem ist.“ (Zitat nach der Homepage des BMJ im Internet). Der Regierungsentwurf sah dann jedoch weder eine Streichung noch eine Absenkung der Modernisierungsumlage vor, sondern beließ es bei der gegenwärtigen 11 %-Regelung.

Wie vielfältig nachgewiesen, bestehen keine sachlichen Aspekte, die einen Verzicht auf die Modernisierungsumlage verbieten würden. Es ist insoweit der Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Gesetzentwurf zu folgen: „Notwendig ist vielmehr eine vollständige Streichung der Umlagemöglichkeit. Die einseitige Modernisierungsumlage orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und passt nicht in das Vergleichsmietensystem. Statt an die Verbesserung des Wohnwerts knüpft die Mieterhöhung an die Kosten des Vermieters an; ein Anreiz, auf eine vernünftige Kostenbegrenzung zu achten, fehlt damit.“ Das Vergleichsmietensystem sichert im Ergebnis der Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung eine vertretbare Mieterhöhung. Deshalb sollten die Umlagemöglichkeit abgeschafft und die entsprechenden Paragraphen gestrichen werden.

Zu Nummer 20 (Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung)

Der Bezug auf § 559 in § 561 Abs. 1 wird gestrichen. Dies ergibt sich aus der Abschaffung der Modernisierungsumlage (vgl. Nummer 22).

Zu Nummer 21 (§ 564a Wohnungstausch)

Der Regierungsentwurf enthält keine Regelung zum Wohnungstausch. Dem Wohnungstausch kommt jedoch bei der Befriedigung veränderter Wohnbedürfnisse große praktische Bedeutung zu. Es liegt im Interesse von Mieterinnen/Mietern und Vermieterinnen/Vermietern, einen Wohnungswechsel im Einverständnis aller Beteiligten auch vertraglich durch Tausch regeln zu können, damit einen reibungslosen Mieterwechsel zu gewährleisten und Leerstände zu vermeiden. Deshalb wird die Einfügung des § 564a vorgeschlagen. Seine Ausgestaltung konnte im Übrigen in Anlehnung an die Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte in § 540 des Regierungsentwurfs erfolgen.

Mit der vorgeschlagenen Regelung wird dem berechtigten Interesse der Vermieterinnen/Vermieter Rechnung getragen, den unmittelbaren Einfluss auf die Auswahl der Nutzerinnen/Nutzer der Tauschwohnungen nicht zu verlieren. Die Zustimmung der Vermieterinnen/Vermieter in den Tausch ist notwendig, sie kann aber von den Tauschpartnern verlangt werden. Die Vermieterinnen/Vermieter können die Zustimmung zum Tausch verweigern, wenn in der Person eines der Tauschpartner ein wichtiger Grund vorliegt, wenn der Wohnraum übermäßig belegt würde oder den Vermieterinnen/Vermietern ein Tausch aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Im Unterschied zur Wiedervermietung soll der Wohnungstausch kein gesetzlicher Grund zur Mieterhöhung sein. Im Prozess des Einholens der Einwilligung der Vermieterinnen/Vermieter kann aber gegebenenfalls auch Einverständnis über eine aktuelle Erhöhung der Miete oder eine Änderung oder Ergänzung anderer Bedingungen des Mietvertrags erzielt werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Tauschvertrag schriftlich abgeschlossen werden.

Zu Nummer 22 (§ 568a Beendigung des Mietverhältnisses einer Wohngemeinschaft)

Logische Konsequenz einer Regelung des Abschlusses eines Mietvertrags mit einer Wohngemeinschaft sowie des Eintritts von weiteren Mitgliedern in das bestehende Mietverhältnis (vgl. § 550b) ist die Notwendigkeit einer Regelung auch für den Fall des Ausscheidens von Mitgliedern der Wohngemeinschaft aus dem Mietverhältnis, sei es freiwillig oder als Folge von Pflichtverletzungen. Die vorgeschlagene Regelung in dem neuen § 568a geht davon aus, dass es zum Abschluss eines Mietvertrags mit einer Wohngemeinschaft ja nur gekommen sein kann, weil auch die Vermieterin/der Vermieter an diesem Abschluss interessiert war. Daher kann auch vom Fortbestand dieses Interesses als Grundlage für einverständliche Lösungen beim Ausscheiden von Mitgliedern ausgegangen werden. Ist dieses Interesse entfallen und kommen daher einverständliche Lösungen nicht zustande, so kann die Vermieterin/der Vermieter nur das Mietverhältnis insgesamt, also mit allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft durch Kündigung nach den entsprechenden Vorschriften beenden.

Zu Nummer 23 (§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters)

Die Bundesregierung schlägt vor, die gegenwärtig in § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB enthaltene Verwertungskündigung beizubehalten und in den § 573 Abs. 1 Nr. 3 des Entwurfs zu übernehmen. Da Artikel 232 § 2 EGBGB die Anwendung dieser Regelung auf bereits in der Deutschen Demokratischen Republik begründete Mietverhältnisse unbegrenzt ausgeschlossen hatte, soll diese Ausnahmeregelung für das Beitrittsgebiet beibehalten werden. Demgegenüber wird hier vorgeschlagen, die Verwertungskündigung gesamtdeutsch zu streichen. Wie fragwürdig diese Regelung ist, zeigte sich gerade im Prozess der Rechtsangleichung. So schnell man im Übrigen dafür war, die Lebensumstände der Bürgerinnen und Bürger der Deutschen Demokratischen Republik auf die Verhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland umzustellen, so aussichtslos sah man es offenbar an, den neu in den Regelungsbereich des Grundgesetzes und des BGB gekommenen Bürgerinnen und Bürgern erklären zu können, dass die Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse durch die bisher innegehabte Wohnung ab dem 3. Oktober 1990 hinter etwaigen Verwertungsinteressen der Vermieterin/des Vermieters hätte zurückstehen sollen. 10 Jahre nach der staatlichen Einheit spricht nichts dagegen, diese Bedenken für alle in Deutschland wohnenden Menschen gelten zu lassen und die Verwertungskündigung generell zu streichen, weil sie unsozial ist und eine höhere Rendite der Vermieterin/des Vermieters höher schätzt als das Recht auf Wohnen. Damit wäre dann auch Artikel 232 § 2 EGBGB als Sonderrecht gegenstandslos.

Zu Nummer 24 (§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung)

Mit der Neufassung des Absatzes 2 wird eine Verstärkung des Kündigungsschutzes für sozial schwache und benachteiligte Mieterinnen/Mieter vorgeschlagen. Nach dem Regierungsentwurf kann die Mieterin/der Mieter „der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist“. Der Begriff „Härte“ soll konkretisiert werden, indem festgelegt wird, dass Härte in der Regel vorliegt, wenn Schwangere, Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern, Kinderreiche mit drei oder mehr Kindern, Menschen mit einem Lebensalter ab 70 Jahren oder Menschen mit schweren Behinderungen betroffen sind.

Zu Nummer 25 (§ 575 Zeitmietvertrag)

Die Regelungen über den Zeitmietvertrag müssen so ausgestaltet werden, dass eine Benachteiligung der Mieterin/des Mieters gegenüber Mieterinnen und Mietern mit zeitlich unbegrenzten Verträgen möglichst vermieden werden.

Zu Buchstabe a

Ein Zeitmietvertrag soll nur für die Dauer von maximal fünf Jahren abgeschlossen werden. Längere Fristen sind für beide Vertragsparteien nicht mehr überschaubar.

Zu Buchstabe b

Wenn der Grund für die Befristung entfällt, sollte sich das Mietverhältnis automatisch auf unbestimmte Zeit verlängern. Die Beendigung des Mietverhältnisses würde dann einer Vereinbarung der Partner oder dem Kündigungsrecht unterliegen.

Zu Buchstabe c

Auch für Zeitmietverträge muss die Sozialklausel gelten.

Zu Nummer 26 (§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung)

Die Streichung der Bezugnahme auf § 573 Abs. 2 Nr. 3 ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung der Möglichkeit der Verwertungskündigung (vgl. Nummer 27).



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333